

Scripta Nova**REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES**

Universidad de Barcelona.

ISSN: 1138-9788.

Depósito Legal: B. 21.741-98

Vol. XI, núm. 245 (29), 1 de agosto de 2007

[Nueva serie de Geo Crítica. Cuadernos Críticos de Geografía Humana]**Número extraordinario dedicado al IX Coloquio de Geocrítica****LOS VIEJOS ESPACIOS Y LAS NUEVAS PRODUCCIONES:
LA PROVISIÓN DE VIVIENDAS PARA LA DEMANDA NO SOLVENTE EN LA CIUDAD DE
ARACAJU**

Antonio Carlos Campos

DGE/ UFS (Sergipe)

Doctorando en Geografía Humana, Universidad de Barcelona

antonio68@uol.com.br

Los viejos espacios y las nuevas producciones: la provisión de viviendas para la demanda no solvente en la ciudad de Aracaju (Resumen)

A lo largo de los años, la cuestión de la vivienda estuvo en el centro de las discusiones sociales, económicas, culturales y de planificación, sea a partir de la creación de programas y políticas que intentaron solucionar los problemas de demanda de la creciente población obrera, sea como forma de promover el saneamiento y la higiene de las ciudades. A partir de la extinción del sistema financiero de la vivienda en Brasil y su sustitución por el sistema de financiación inmobiliario (SFI) que pasó a actuar como mecanismo de captación de recursos públicos y privados para el sector habitacional dirigido a las capas de medios y altos ingresos, no atendiendo a las demandas no solventes, los gobiernos locales y los grupos informales promovieron varias formas de provisión de la casa propia que involucraron a otros agentes urbanos en el negocio rentable de la valorización de los territorios en la ciudad.

Palabras claves: agentes, *favelas*, viviendas sociales, heterogeneidad urbana.**The old spaces and the new productions: the provision of housings for the demand doesn't pay in the city of Aracaju (Abstract)**

Along the years, the question of the housing was in the center of the social, economic, cultural discussions and of planning, be starting from the creation of programs and political that tried to solve the problems of the growing labor population's demand, be like form of promoting the sanitation and the hygiene of the cities. Starting from the extinction of the financial system of the housing in Brazil and their substitution for the real estate financing system (IFS) that passed to act as mechanism of reception of public and private resources for the residence sector directed to the layers of means and high revenues, not assisting to the demands doesn't pay, the local governments and the informal groups promoted several forms of provision of the own house that other urban agents involved in the profitable business of the appraisalment of the territories in the city.

Key words: agents, *favelas*, social housings, urban heterogeneity.

En términos generales, la transformación morfológica de la ciudad de Aracaju coincide con el período de cambios políticos, sociales y económicos que se inauguran en Brasil con el gobierno militar tras el golpe de Estado de marzo de 1964. En este período los gobiernos militares se empeñaron en instituir políticas desarrollistas y de apertura de la economía nacional al capital extranjero. La economía fue reestructurada instaurándose un modelo de desarrollo regional basado en la política de industrialización impulsada por las superintendencias de desarrollo regionales a través de la institución de incentivos fiscales y financiamientos para implantación de nuevas iniciativas industriales en los distintos estados del país.

En el caso de Sergipe, en la década de 1960, la política de industrialización llevada a cabo por la Superintendencia de Desarrollo do Nordeste (SUDENE) incentivó inicialmente al gobierno del estado para crear el Distrito Industrial de Aracaju (DIA) y mejorar la infraestructura de carreteras, lo que posibilitaría la aparición de nuevas industrias. De hecho, “entre los años 1960 y 1965, de acuerdo con los registros industriales, hubo un incremento de 601 establecimientos industriales en el estado de Sergipe, y los 57 mayores fueron instalados en la ciudad de Aracaju, representando un aumento de 43,18 por ciento del personal ocupado en la actividad industrial”[1].

La ciudad de Aracaju comienza en ese momento a especializarse con la concentración de capitales y el fortalecimiento del parque industrial textil y alimenticio ya existente, que polarizaba la producción y distribución del estado. Por otra parte, la instalación de la sede administrativa regional de producción de Petrobrás S.A., tras el descubrimiento de petróleo en el municipio de Carmópolis, a 47 kilómetros de Aracaju, representó un gran impulso en la economía local y contribuyó decisivamente a las transformaciones urbanísticas en la ciudad de Aracaju, ya que el control productivo se situaba en la capital, y ahí vivían la mayor parte de los empleados de las empresas contratadas por la Petrobrás.

Las transformaciones en el sector bancario, en los servicios de transportes, comercio y principalmente en el sector inmobiliario se produjeron bajo la presión de los nuevos empleados de Petrobrás transferidos hacia Aracaju, cuyos salarios superaban la media de la población del estado, así como, debido al aumento de la población urbana en este período, que alcanzó en la década de 1960 una variación de 59,3 por ciento, ampliando en la década siguiente un 60,7 por ciento el volumen poblacional en la ciudad. A finales de dos décadas, la población total del municipio pasó de 115.713 a 293.131 habitantes[2] en 1980.

En este contexto, en la ordenación de la ciudad, se emprendieron políticas urbanas centralizadoras planteadas desde los distintos niveles del Estado (federal, estadual y municipal), que favorecieron la formación de grandes grupos constructores y promotores nacionales y locales. Fueron decisivos en ese sentido la creación del *Banco Nacional de la Habitación* (BNH), en el mismo año de 1964, y la constitución del *Sistema Financiero de la Habitación* (SFH), en el año 1967, con recursos de las cuentas de ahorros y del fondo de garantía del tiempo de servicio de los trabajadores (FGTS). El BNH, o banco nacional de la vivienda que tenía la “finalidad de coordinar y promover la construcción y la adquisición de la casa propia para las clases de menor renta, además de promover el aumento del número de viviendas populares, trasladó un amplio caudal de recursos hacia el capital inmobiliario”. Hecho que inauguró un período de construcción masiva de viviendas en las principales ciudades del país[3].

De acuerdo con la lógica desarrollista, marcada por profundas transformaciones en el espacio urbano brasileño y aracajuano en particular, analizaremos como el capital inmobiliario se nutrió de una gran cantidad de fondos estatales y realizó la promoción de grandes conjuntos de viviendas destinados a las clases medias (que en verdad fue la población beneficiada por los fondos públicos). Analizaremos además la actuación del “Estado como promotor y constructor” de los programas de viviendas públicas y su papel en la organización espacial de la ciudad[4]. Estos conjuntos de viviendas, contruidos tanto por el capital inmobiliario como por las iniciativas gubernamentales, determinaron una nueva organización del espacio interior de la ciudad, ya que se configuraron como factores de densificación y atracción de nuevas promociones para determinadas áreas.

Empezaremos el artículo analizando las políticas y alianzas establecidas entre los distintos agentes modeladores del espacio urbano y las principales intervenciones urbanísticas que definen el papel del capital inmobiliario como promotor del desarrollo de la ciudad, así como el papel del Estado “como productor, regulador, gestor y árbitro de los conflictos y contradicciones surgidos entre estos agentes”[5].

Estado y promotores inmobiliarios: un escenario de políticas implícitas y explícitas

En el escenario de la producción de la ciudad, el papel del Estado y de los promotores inmobiliarios se vincula al mantenimiento de la continuidad de la extracción de rentas del proceso de “reproducción de las relaciones de producción” en el espacio[6]. Es decir, las alianzas o enfrentamientos entre el Estado y el capital inmobiliario mantienen el desarrollo de todos los segmentos económicos y sociales presentes constantemente en la producción y en el consumo del espacio de la ciudad.

De esa manera, el Estado, entendido aquí como la institución del poder político responsable de los distintos programas gubernamentales (nacionales, regionales o incluso locales), realiza una actuación que no es neutra, sino marcada por conflictos y alianzas de clases establecidas temporalmente con los distintos agentes que producen la “organización” del espacio urbano.

Esta característica se pone de manifiesto durante esos años de dictadura y continúa luego después con la apertura democrática, principalmente en el medio urbano, cuando entran en escena los agentes y sus juegos, redes e interacciones implícitas y explícitas, garantizadas o subsidiadas por el Estado-agente o coordinadas por el Estado-mediador de los conflictos entre intereses diversos en la planificación urbana. Asimismo, el Estado asume el papel de constructor de los medios de consumo colectivo y regulador del proceso de reproducción de la fuerza de trabajo. Lo que genera un escenario de políticas cargadas de innumerables contradicciones entre los propios organismos públicos y los demás agentes modeladores del espacio urbano en términos del “capital y del trabajo empleados en el proceso productivo”, principalmente cuando se refieren a la “acumulación proporcionada por las iniciativas públicas”[7].

En ese sentido, buscar las explicaciones del control del proceso de producción del espacio urbano a través de la actuación del Estado capitalista significa comprender las relaciones orgánicas y dialécticas establecidas entre las contradicciones de clase y las apropiaciones particulares del suelo proporcionadas por el propio Estado. Aunque este juego de poder siempre fuera absorbido por una clase político-económica o fracción de clase coordinadora de las decisiones sobre la ciudad. Según Antonio Gramsci, este poder sobre el espacio de la ciudad está basado en una tradición antigua de la teoría política que distingue dos formas de dominación: “el consenso y la coacción”[8]. Estos elementos instituidos, o bien, a través de reglas y normas que intentan mantener un cierto orden del proceso productivo y social, o a través de las presiones que ocurren entre los distintos agentes involucrados en el desarrollo urbano, representan el juego de fuerzas que está por detrás de las alianzas “pactadas” en la construcción de la ciudad.

Debemos tener en cuenta que a partir del año 1964 la fuerza controladora del Estado en Brasil y particularmente en Sergipe, se configuró como un bloque hegemónico revestido de cohesión y dominación donde las alianzas políticas y económicas representadas por los sucesivos gobiernos y los grandes capitalistas nacionales y extranjeros tenían bien definidos sus objetivos en la producción del espacio urbano y en el desarrollo regional. Ya que ellos, los políticos eran los mismos dueños de los medios de producción, como las constructoras, industrias y comercios. Reconocemos que, tanto el escenario de la política implícita, representado por el modelo económico adoptado por el Estado nacional, como las actuaciones explícitas de planeamiento y ordenación urbana a escala local no serían posibles sin la presencia de la alianza entre el poder político y el poder económico y su disposición para planificar y dirigir el desarrollo de la ciudad.

De esa forma, los reflejos de ese tipo de actuación estatal transformaron el espacio urbano brasileño y aracajuano en particular, de tal manera, que según Francisco de Oliveira, “éste se convirtió sobre todo, en el espacio de

reproducción de las clases medias”, bajo la estructura de consensos y coacciones de los distintos gobiernos y empresas. En ese momento, “las clases populares no participaban como agentes políticos” involucrados en la estructura político-económica del país. Estos eran apenas considerados como mano de obra barata que necesitaba entrar en el circuito económico para garantizar la fluidez de los recursos financieros aplicados en el desarrollo del país[9]. Es decir, facilitar un buen alojamiento a las clases populares era importante tanto para garantizar la paz social como era garantía de trabajo y voto en las elecciones futuras.

Sin embargo, en el caso de Aracaju, el rápido crecimiento de la población en la ciudad y la agudización de las carencias habitacionales de las clases de menor poder adquisitivo, representó un estímulo a las empresas locales que pasaron a invertir en el mercado de viviendas, dinamizando los sectores de la construcción civil e inmobiliario. Esta reorganización de los agentes y productos en el espacio urbano a través del aumento del volumen de construcciones de equipamientos públicos y privados, además de promover la formación de nuevos grupos económicos en la ciudad, contribuyeron a que el Estado y el capital inmobiliario afirmasen sus alianzas implícitas y explícitas. Sea a través de los contratos de venta o donación de tierras públicas a los promotores y constructores privados, sea a través del comprometimiento del Estado en responsabilizarse de la comercialización o distribución de las viviendas producidas por las constructoras y promotores privados.

Estos eran los mecanismos que funcionaban y todavía funcionan en este tipo de alianza. Para dirigir la actividad de construcción residencial (la mayor generadora de empleos e ingresos urbanos), el capital inmobiliario exigía que las políticas públicas garantizaran un nivel adecuado de beneficio económico, pues, al contrario, él “se movía para otras operaciones, prácticamente sin pérdidas, lo que generaría una fuerte crisis en su retirada del sector”. Eso demuestra el carácter mercantil asumido por la vivienda, “cuyos objetivos básicos de los emprendimientos inmobiliarios pasan a ser la liquidez y la rentabilidad; lo que explica la extrema movilidad de las aplicaciones en el sector”[10].

De acuerdo con esa realidad, el Estado asegura la gestión de los programas de construcción de infraestructuras urbanas capaces de sostener el principio de la subsidiariedad entre los distintos agentes. De acuerdo con Roberto Lobato Corrêa, podemos afirmar que es en la esfera municipal que los intereses dominantes se hacen más evidentes y eficaces. Eso ocurre debido a las legislaciones que garantizan “a la municipalidad muchos poderes sobre el espacio urbano, poderes estos que proceden de una larga tradición reforzada por el hecho de que en una economía cada vez más monopolista, los sectores fundiarios e inmobiliario, menos concentrados se constituyen en fértil campo de actuación para las élites locales”[11].

En el caso de Aracaju, el fortalecimiento de la alianza entre capital y Estado en pleno periodo de dictadura militar, fue garantizado por la apertura del mercado inmobiliario y por la gestión estadual de la Compañía de Vivienda de Sergipe (COHAB-SE), que ya en 1964 anunciaba la construcción, en asociación con las constructoras locales, de mil unidades habitacionales en la ciudad de Aracaju. En el año 1965 se inaugura el conjunto *Cidade dos Funcionarios*, en el límite sur de la malla urbana, cercano al poblado *Luzia*, que más tarde vino a formar parte del perímetro urbano, abrigando otros emprendimientos habitacionales financiados por el Banco Nacional de la Vivienda (BNH), de acuerdo con las líneas de acción del sistema financiero de habitación (SFH).

En ese periodo Aracaju se preparaba para recibir un gran aflujo de construcciones, una vez que en el 1966 se duplica el suministro de agua que pasa a ocho millones de litros al día, se amplía la carretera BR-235, entre las ciudades de Aracaju e Itabaiana, además de inaugurarse el Terminal de Petróleo Carmópolis – Tecarmo, de la Petrobrás, en la playa de Atalaya, en el municipio de Aracaju.

Dentro de la línea de construcción de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbano de la ciudad, Ayuntamiento y Gobierno del estado de Sergipe comienzan a abrir grandes avenidas y ampliar los principales corredores de tránsito de la ciudad. Así, el principal acceso al barrio Atalaya fue asfaltado (avenidas Rotary y Oceánica), se prolongó la calle São Cristóvão hacia el oeste (calle Santa Catarina), y se abrió una gran avenida, en la época llamada avenida Contorno, (actual avenida Tancredo Neves), que conectaba el barrio Atalaia en el extremo sur del municipio a la BR-235 en la porción oeste.

La ciudad se transforma así, en una máquina urbana de crecimiento a partir de las “coaliciones” de elites centradas en la propiedad inmobiliaria y las derivaciones de las actuaciones en el espacio de la ciudad. Por lo tanto, puede decirse que en el escenario de actuación del capital inmobiliario durante el periodo de autoritarismo en Aracaju, “los diferentes agentes modeladores del espacio urbano conformaron las políticas urbanas gestadas por el Estado, a la medida en que estas estuvieron de acuerdo con sus propósitos de expandir la economía local y aumentar su riqueza”[12].

Es cierto que el capital inmobiliario se desarrollaba desde hacía años paralelamente al crecimiento urbano. Primero en la producción del suelo, como intermediario de las acciones de parcelación que extendieron el perímetro urbano real de la ciudad. Después, en la reproducción del suelo, con el capital constructor que se estructuró tanto por el proceso de valorización del suelo, como por la creciente especialización de la actividad promotora que pasó a exigir una escala mayor en las actividades de construcción, creando nuevas producciones en los afuera de los límites del municipio.

A partir de ese periodo, muchas de las iniciativas aprovecharon los espacios vacíos e infraestructuras promovidas por el Estado durante el proceso de promoción de los programas de viviendas públicas en la ciudad. A pesar de la actuación de las pequeñas y medias constructoras locales y la intensa movilidad comercial de los distintos promotores, las cuestiones básicas de acceso a la tierra urbana estaban muy lejos de ser resueltas. En realidad, un amplio sector de la población de la periferia no pudo participar del mercado inmobiliario, y estaba también excluida de otras políticas públicas de viviendas practicadas en la ciudad. A esta situación, nos referiremos a continuación.

Los viejos espacios y las nuevas producciones: los programas de construcción de viviendas sociales

A partir de la creación del *Banco Nacional de Habitación* (BNH), los gobiernos estatal y federal pasaron a financiar la construcción de viviendas sociales definiendo nuevas formas de crecimiento en el espacio urbano aracajuano. Entre las medidas principales de la actuación del Estado, destacan la expansión del crédito inmobiliario y la institución de la corrección monetaria en los contratos inmobiliarios de interés social.

De esa manera, el Estado transformó los antiguos subsidios individuales en financiamientos, donde estaban considerados los intereses combinados de los diversos agentes modeladores del espacio urbano, como promotores, propietarios inmobiliarios, terratenientes, constructores y sector financiero[13]. Así, la formación de la política de desarrollo urbano diseñada para atender, en el discurso, las demandas no solventes desempeñó papel fundamental en la organización y fragmentación del tejido urbano, ya que la utilización del Sistema Brasileiro de Ahorros y Empréstitos (SBPE), y los recursos del Fondo de Garantía por Tiempo de Servicio (FGTS) garantizaron las posibilidades de adquisición de tierras urbanas por parte de los gobiernos estaduais y municipales, para posteriormente poner en marcha la construcción de diversos polígonos de viviendas sociales en la periferia de las ciudades.

A partir del final de los años sesenta e inicio de los años ochenta, las capitales de los estados brasileños y las principales ciudades medias, impulsadas por las grandes inversiones públicas registraron intensos procesos de construcción inmobiliaria y expansión urbana, que ocurrió paralelamente a la implantación de las superintendencias de desarrollo regionales y, por consiguiente, de los polos industriales en áreas cruciales para la expansión del modelo de desarrollo industrial aplicado en el territorio brasileño en el periodo de la llamada “dictadura militar” (1964/ 1986).

De esa forma, los gobiernos estadual y federal intervinieron directamente en la cuestión de la vivienda. La cual se destinaba a familias de bajos ingresos que disponían de un largo plazo (25 años) para pagar los financiamientos de la “casa propia”.

En Aracaju, el sistema funcionaba a través de la *Compañía de Vivienda de Sergipe* (Cohab-SE), “responsable

desde la compra de la tierra, construcción, o incluso contratación de constructoras hasta la entrega de la vivienda a la familia seleccionada que debería presentar recursos mensuales de 1 a 5 salarios mínimos”[14]. Por lo tanto, estaban excluidas las familias que no pudieron acreditar una renta mínima o comprobación de nomina.

Durante el período de vigencia del BNH y del sistema financiero de la habitación (SFH) entre 1964 y 1986, la producción de viviendas sociales en Aracaju correspondió a 17.690 unidades, lo que representa un 21,5 por ciento del parque inmobiliario producido en el período en la ciudad. De ese total, “solamente 2.974 unidades fueron destinadas a los grupos más pobres de la población, habiendo sido producidas a través de programas alternativos, o sea, para las familias con rentas mensuales entre 1 y 3 salarios mínimos”[15].

La construcción de los primeros conjuntos de viviendas sociales de la periferia de la ciudad se inició en 1965 con la construcción del conjunto *Cidade dos Funcionários*, como ya hemos apuntado en el apartado anterior. El Conjunto construido en forma circular y constituido por edificios multifamiliar de cuatro pisos y casas unifamiliares(figura 1), se destinó a los funcionarios públicos estaduais, que en aquel momento ya se caracterizaba como demanda solvente, o sea, un grupo social representativo de una parcela de la sociedad, capaz de amortizar las inversiones gubernamentales.

En ese momento pasó a ser clara la tendencia hacia la “primacía de Aracaju sobre las demás ciudades de Sergipe” [16], principalmente a partir de la aplicación por parte de los gobiernos estadual y federal, de la política nacional de desarrollo. La expansión de las viviendas sociales construidas en Aracaju, buscaban erradicar las construcciones de *favelas* que ocupaban áreas valorizadas en la ciudad, trasladándolas hacia las periferias de la ciudad como forma de estratificar y segregar la sociedad a través de la producción del espacio periférico[17].

Entre los años 1968 y 1979, la *Companhia de Habitação de Sergipe* promovió la construcción de 6.618 viviendas unifamiliares en los 24 pequeños conjuntos habitacionales distribuidos en diversos barrios de la ciudad (Cuadro 1). De acuerdo con los datos del Ayuntamiento, concedió terrenos de su propiedad en los barrios *Luzia*, *Grageru*, *Siquiera Campos* y *José Conrado de Araújo* para la construcción de conjuntos habitacionales. Fueron encargadas para construir dichos conjuntos residenciales las constructoras *Sol Ltda.*, *Conol Construções S. A.* y *Palmar Engenharia Ltda.*, de propiedad del ingeniero civil Francisco de Oliveira.

Figura 1
Localización del Conjunto Cidade dos Funcionários, 1965



Fuente: Elaboración propia con base en el Mapa de Estradas Municipales, P. M. A., 1971.

La más importante actuación de la compañía en ese periodo se produjo en 1979, cuando la COHAB-SE determinó la construcción de 2.133 unidades de vivienda social en el barrio Bugio, “con el objetivo de combatir el déficit de viviendas en la ciudad”. La construcción de ese conjunto de viviendas se realizó en tres etapas y divididos entre 124 bloques de apartamentos y 1.637 casas unifamiliares.

Construidos cuando la política de producción de los “polígonos de vivienda” ya empezaba a ser cuestionada en Europa, los tres mantuvieron algunas de las características comunes de este tipo de promoción, resultado de lo que puede ser considerado una “aplicación desviada de los principios del urbanismo moderno”: inmuebles colectivos con formas geométricas simples, utilización de vastas superficies de suelo, desaparición de la calle, separación de las circulaciones y separación de las funciones en el espacio[18].

Cuadro 1
Aracaju. Producción de viviendas sociales, COHAB-SE – 1965 -1979.

Número	Conjunto	Año	Unidades Construidas
00	Cidade dos Funcionários	1965	1.000
01	Castelo Branco I	1968	380
02	Castelo Branco II e III	1969	428
03	Gentil Tavares da Mota	1969	78
04	Lourival Baptista	1970	353
05	Médici I	1971	434
06	Costa e Silva	1972	324
07	José Ramos de morais	1972	72
08	Sesquicentenário I	1973	58
09	Almirante Tamandaré	1974	89
10	Duque de Caxias	1974	118
11	Jardim Esperança	1974	144
12	Jessé Pinto Freire I	1974	82
13	José Steremberg	1974	20
14	Médici II	1974	477
15	Santos Dumont	1974	58
16	Sesquicentenário II	1974	10
17	Tiradentes	1974	249
18	D. Pedro I	1975	481
19	Jessé Pinto Freire II e III	1977	132
20	Loteamento Lenio	1977	13
21	Princesa Izabel	1977	60
22	Senador Leite Neto	1977	425
23	Assis Chateaubriand I	1978	861
24	Assis Chateaubriand II	1979	1.272
Total			7.618

Fuente: Asesoría de Desarrollo Estratégico, CEHOP/ SE, 2003.

Estos conjuntos respondían a la necesidad de construcción a gran escala (rápida y barata) de viviendas sociales. La arquitectura pobre y los bajos estándares constructivos eran convenientes para los constructores que obtenían recursos públicos y estaban dispensados de adoptar innovaciones tecnológicas en la construcción de los polígonos. Su localización periférica aprovechaba áreas de bajo valor del suelo, muchas veces propiedad de los mismos promotores, que de esta forma comercializaban sus áreas de reserva. Más allá de las cuestiones urbanísticas, las operaciones también repercutieran en los contratistas de obras públicas de la ciudad de Aracaju, que lograron repartir entre sí el considerable volumen de fondos públicos liberados para las obras. Según Maria Conceição Dantas, las principales empresas constructoras de la ciudad organizaron un consorcio y se dividieron el “paquete” de obras” de la ciudad[19].

En este periodo, el 73 por ciento de las casas construidas por el Estado en Sergipe, se concentraban en la Capital. “Es cierto que a partir de la inmigración observada en ese periodo, se ampliará un déficit habitacional” por un lado, “y por otro, con la concentración de inversiones en Aracaju, el Estado favorecía una cierta macrocefalia de la ciudad”[20]. El aumento de los flujos inmigratorios principalmente hacia Aracaju, influyó directamente en el incremento del coste de vida y en la valoración de los alquileres, ampliando la demanda de vivienda en la ciudad.

Los flujos inmigratorios hacia Aracaju y su periferia inmediata imprimieron nuevos valores culturales, técnicos, estéticos y científicos en la vida cotidiana de la población, transformando y dinamizando las formas de ocupación del espacio; bien ampliando el confort en el interior de las residencias de las elites, con la modernización de los medios de comunicación, o bien engendrando en el área central y peri central, el flagelo de la infra-vivienda distribuida a través de las llamadas ‘*villas de quartos*’, o sea, los nuevos *cortiços* que se apiñaban como verdaderos hormigueros humanos de difícil solución para el poder público.

En el caso de Aracaju, la localización de los conjuntos de viviendas de la *Cohab-Se* consolidó algunas tendencias de crecimiento de la ciudad y contribuyó a la ocupación de parcelaciones periféricas realizadas en la década de 1960 y que aún permanecían con terrenos ociosos: la construcción de los conjuntos de viviendas sociales cercanos a dichas parcelaciones generó un factor de atracción de población para estas áreas. A la vez la construcción de estos conjuntos de forma discontinua con la malla urbana, hizo clara la actuación de los especuladores inmobiliarios en la formación de nuevos espacios comercializables entre los conjuntos habitacionales, Aracaju y las ciudades vecinas.

Una muestra del dinamismo en la producción del espacio se refleja en la “ampliación del número de empresas promotoras y de construcción civil que fueron contratadas por el Estado para cumplir sus objetivos de construcción y promoción inmobiliaria, que pasaron de 18 constructoras y promotoras locales en el año 1970 a 174 empresas constructoras y promotoras actuando al final de la década de 1980”[21]. Muchas de estas empresas constructoras estaban constituidas por capitales regionales y extranjeros. Es decir, el proceso desencadenado por el Estado, además de posibilitar el crecimiento del capital fijo local, generó el interés de los grandes grupos empresariales del país, como las constructoras y promotoras inmobiliarias: *SEREP - Servicios y Emprendimientos Ltda.*, Constructoras *Pelegri* (Pernambuco), *Norberto Odebrecht S.A.* (Bahia), *Santa Barbara* (Minas Gerais), *Queiroz Galvão S.A.* (Pernambuco) y *Andrade Mendonça* (Sergipe-Bahia), que actúan hasta hoy en la ciudad y en la región metropolitana de Aracaju.

El aumento de la población urbana de Aracaju se relacionó, en cierta medida con el conjunto de acciones promovidas pela *Cohab-Se*, responsable de la construcción de viviendas y atraer los flujos poblacionales, cuando se inician en 1980, la fase de construcción de los grandes conjuntos de viviendas. Hecho que marca el período de crecimiento acelerado de Aracaju.

Sin embargo, estos conjuntos tampoco fueron suficientes para solucionar el problema de carencia de viviendas y de ocupación de áreas marginales. La cantidad de viviendas construidas (Cuadro 2) estaba muy lejos de lo necesario para solucionar el problema de la vivienda en la ciudad. Por otra parte, algunos polígonos han sufrido también un proceso de degradación que reprodujo los mismos problemas de marginalidad de los asentamientos periféricos formales o informales. Es decir, se reprodujeron los problemas típicos del “hábitat” de conjuntos urbanos considerados por Lefebvre: segregación social y espacial, ausencia de vida social espontánea y orgánica, privatización de la vida cotidiana, unifuncionalidad del espacio[22].

Cuadro 2
Aracaju. Producción de viviendas sociales, COHAB-SE – 1980 -1987

Número	Conjuntos	Año	Unidades Construidas		
			Casas	Pisos	Total
25	Ipes I	1980	101	-	101
26	Santa Tereza	1980	554	-	554

27	Alcebíades Vilas Boas	1981	-	48	48
28	João Paulo II	1981	125	-	125
29	Gov. Augusto Franco	1982	3.374	1.136	4.510
30	Gov. José R. Leite.	1982	-	224	224
31	Parque dos Artistas	1982	-	112	112
32	João Andrade Garcez	1983	-	112	112
33	Médici III	1984	-	112	112
34	Bugio III	1987	130	-	130
35	Jornalista Orlando Dantas	1987	3.160	496	3.656
36	Vale do Cotinguiba	1987	-	240	240
37	Vale do Japaratuba	1987	-	144	144
Total			7.544	2.528	10.072

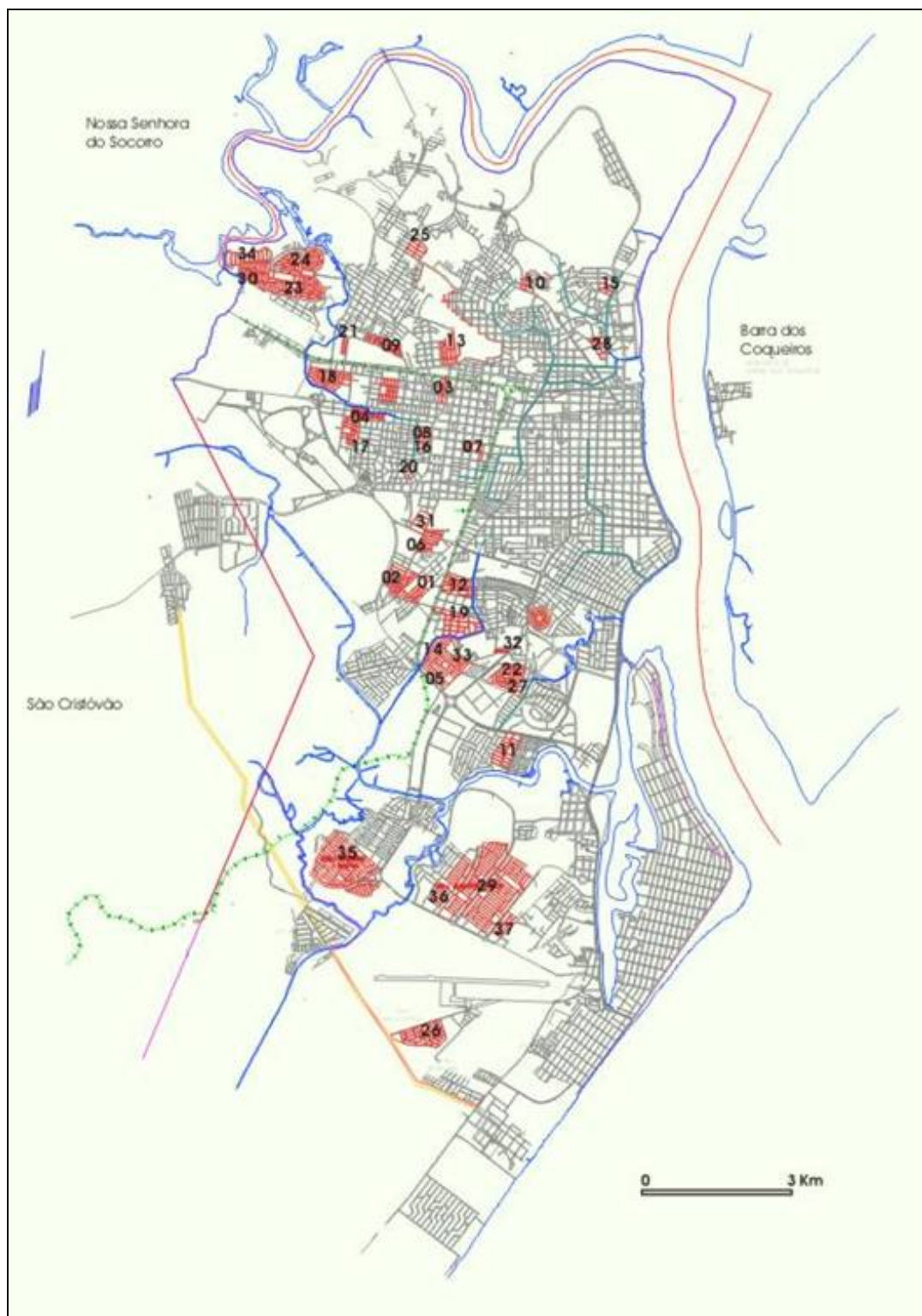
Fuente: Asesoría de Desarrollo Estratégico, CEHOP/ SE, 2003.

Este conjunto de acciones públicas (regularización, parcelación y promoción) desempeñó un papel significativo para mitigar los problemas de acceso a la vivienda y a la tierra urbana en la ciudad de Aracaju, justo en un momento en que el capital inmobiliario actuaba con plena capacidad de operación.

A partir de la década de ochenta, la Cohab/Se comienza a actuar también en las operaciones de “stock” de tierras en los municipios de Aracaju, São Cristóvão, Nossa Senhora do Socorro y Barra dos Coqueiros como forma de garantizar la ampliación del proceso de construcción de casas populares, beneficiando a los agentes inmobiliarios, propietarios y promotores inmobiliarios en el sentido de mantener el control económico y espacial ya no más en el municipio, sino en el área metropolitana. La adquisición de parcelas de tierras para la construcción de los conjuntos de viviendas se convirtió en uno de los primeros pasos hacia la valorización del suelo urbano de la periferia. En el desarrollo de sus actividades, la Cohab/Se también proporcionó la ampliación de la infraestructura de agua, energía, transportes, entre otros servicios que valorizaba aun más los espacios vacíos localizados entre la malla urbana y las nuevas áreas ocupadas.

De acuerdo con el volumen de construcciones contratadas por la Cohab/SE, principalmente a partir de 1980, podemos comprender que el sistema de financiamiento directo individual dirigido a la familia poco solvente marca profundamente la configuración urbana de Aracaju, cuando hasta 1987 - año después de la extinción del BNH - ya tenían sido generadas y distribuidas 60,9% de las viviendas de interés social producidas en la capital. Estos números integran un total de 17.690 unidades aprobadas con recursos de dicho banco, destinadas a la población de bajo poder adquisitivo (Figura 2). De cualquier manera, estas construcciones contribuyeron a la ampliación de la periferia en varias direcciones, “rebasando los límites territoriales de Aracaju y extendiéndose al área rural de los municipios vecinos”[23], lo que según el estudio realizado en 1993, “no es algo particular y asociado únicamente al crecimiento metropolitano, sino originado por la implementación de planeamientos equivocados y estrategias específicas del mercado inmobiliario que provocan el surgimiento de grandes vacíos enclavados en la malla urbana, esperando la creciente valorización frente al desarrollo de la ciudad” [24].

Figura 2
Aracaju. Localización de los conjuntos de viviendas, Cohab/ Se, 1965 – 1987.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la CEHOP, 2003
y Ayuntamiento Municipal de Aracaju, Empresa municipal de obras y Urbanismo, 2002.

El hecho de que el “déficit” de viviendas no desapareciera estaba relacionado tanto con cuestiones estructurales de la sociedad brasileña como con la estructura local de reparto de la tierra. Cabe recordar que la población urbana de Aracaju tuvo un incremento de casi 110.000 personas en la década de 1980, un ritmo acelerado que solamente políticas muy incisivas podrían controlar sus efectos sobre la urbanización. De acuerdo con los datos presentados, observamos que la actuación del Estado en la promoción de viviendas sociales fue extremadamente concentradora y segregadora. Es decir, aprovechándose de la política nacional de viviendas basada en el BNH, el Estado financió e instrumentó los promotores y constructoras locales y construyó, en nombre del *Bienestar Social*, una ciudad privada, con pocas alternativas de solucionar la demanda de la población no solvente que crecía a cada año.

Todo esto no impedía que determinados segmentos de la población se empeñasen en solucionar sus problemas “a su manera”. La periferia de Aracaju se hacía cada vez más compleja, ya que los diferentes agentes que actuaban en su construcción imprimían determinadas formas de crecimiento en el espacio urbano. Entre ellas, debemos considerar también aquellas consideradas formas marginales de construcción de la ciudad. Era la otra producción de la ciudad, a la que presentaremos a continuación.

El papel de los informales en la producción de la ciudad

Lejos de estar realizando una analogía a la tradicional confrontación “ciudad ideal” y “ciudad real”, lo que queremos apuntar es que la Aracaju real se configuraba cada vez más como una ciudad contradictoria y desigual. Una ciudad donde la reproducción de la vida presentaba características muy distintas de acuerdo con el lugar en el cual cada uno estuviera habitando.

En Brasil, según Flavio Villaça, dicha localización posibilitó a las clases populares el usufructo de las infraestructuras construidas en los espacios formales, así como de la proximidad del área central, donde se concentran los servicios y las oportunidades de trabajo[25]. Roberto Lobato Côrrea también reafirma este patrón céntrico de localización de la población pobre y recién inmigrada, aunque se refiera principalmente a los que se alberga en los conventillos[26]. En el caso de la ciudad de Aracaju, los “patios de casas” (conjunto de viviendas que ocupan una misma parcela) se localizaron igualmente en la periferia del área central, en las zonas del Siquiera Campos, Coroa do Meio, Barrio América, Santa Maria y del Industrial, formados tanto por la exploración rentista de la insuficiencia de alojamiento en la ciudad, como por familias que construyen nuevas viviendas precarias de acuerdo con sus necesidades, como la llegada de parientes o casamiento de hijos[27].

Las significativas ocupaciones informales de ese periodo se reprodujeron en 11 *favelas* y 13 áreas consideradas de población de bajo poder adquisitivo. Donde la autoconstrucción y las frecuentes iniciativas vecinales de reivindicación del derecho a la casa propia fueron capaces de presionar al Estado a fines de satisfacer la demanda social de saneamiento, higiene e incluso de construcción de nuevas viviendas. Algunos ejemplos de este movimiento social fueron los traslados de la *favela* “Linha de Ferro”, que se localizaba en el área de seguridad del ferrocarril, así como la *favela* “Tiêta” y una parte de la *favela* “Coroa do Meio”, que fue trasladada hacia el conjunto de viviendas unifamiliares del área conocida como “Terra Dura” (hoy denominado Conjunto Padre Pedro). También hubo casos de reurbanización de áreas insalubres, a ejemplo de las ocupaciones de la *Estación de Autobuses*, *D. Maria do Carmo*, *Almirante Tamandaré* y *Santa Gleide* [28].

La erradicación de esas *favelas*, de acuerdo con los discursos políticos de la época que anunciaban como “solución de los problemas sociales”, expresaba claramente el contenido de una tendencia segregadora del espacio urbano. Vez que estratificaba social y espacialmente los grupos pobres en la ciudad. De echo, al eliminar las “patologías sociales” del espacio burgués, el gobierno municipal buscaba demostrar que su actuación tenía un alcance democrático y que estaba a servicio de todos, pasando a dirigir cualitativamente los tentáculos de la expansión de la ciudad.

Después del Banco Nacional de la Vivienda. ¿Cuáles fueron las alternativas?

Con la desarticulación del sistema de financiación en el año 1986, el acceso a la vivienda por parte de las capas medias y bajos ingresos quedó más difícil, restando alternativas de autofinanciamientos (cooperativas y consorcios inmobiliarios) y de obtención de financiamiento a través del SFH (FGTS/SBPE), siendo que éste último tuvo su volumen de recursos disminuido año tras año y crecido las dificultades de los gobiernos locales debido a la burocracia y las exigencias de contrapartidas y comprobación de renta por parte de las instituciones financieras controladoras de los recursos (la Caja Económica Federal y los Bancos comerciales privados).

La Caja Económica Federal, en el año 1988 pasó a transferir los créditos de los recursos del FGTS, anteriormente canalizados a los promotores públicos (Cohab's), directamente hacia las empresas constructoras,

caracterizando, según Carolina Castro “una clara opción en dirección a la privatización de la política de la vivienda para la población de bajos ingresos, con la consecuente exclusión de ese segmento poblacional al acceso hacia la casa propia”[29].

Los análisis de las políticas gubernamentales en respecto a la cuestión urbana y de la vivienda, a partir de 1985, con la instauración de la “*Nova República*”[30] son caracterizados por la desarticulación y por el vacío institucional, mismo con la creación de secretarías e órganos especializados en los planos federales, estaduais y municipales. Mientras que las marcas de ambigüedad, uso político de los recursos y la ineficiencia de resultados repercutieron negativamente. “Por un lado, se ampliaron las condiciones de autonomía y de iniciativa locales (estados e municipios) en la definición de agendas e implementación de políticas. Por otro lado, los mecanismos de financiación revelaron un carácter altamente regresivo y propicio a manipulaciones políticas”[31].

A partir del año 1990, la política nacional de la vivienda se mantuvo sin grandes alteraciones, a pesar de haber sido formulado el *Plano de Ação Imediata para a Habitação* (PAIH), que luego fue ampliado por el gobierno sucesor que también creó los programas “Habitar Brasil” y “Morar Município” en un intento de construir residencias en las pequeñas y medias ciudades como forma de desacelerar la inmigración hacia los grandes centros urbanos y resolver el caos instaurado con la proliferación de las favelas. Los recursos utilizados por estos programas de construcción de viviendas sociales públicas fueron considerados irrelevantes para solucionar la problemática creciente. Estos recursos originarios del gobierno federal se tornaron a lo largo de los años, una mera transferencia de tareas a los municipios, que pasaron a planear programas locales e intermediar con el mercado financiero e inmobiliario - constructor, las construcciones de nuevas unidades habitacionales para atender a las demandas no solventes de su población.

De esa forma, a partir de la década de 1990, con los cambios propuestos con la creación del Sistema Financiero Inmobiliario (SFI), se observa un movimiento en dirección a la formación de un mercado dual, de un lado favoreciendo a la “vivienda de mercado”, y por otro lado, un intento de ampliar las posibilidades de construcción de “viviendas sociales”. La antigua centralización de los recursos para el financiamiento inmobiliario llevada a cabo por el BNH/SFH es sustituida por una mayor des-reglamentación del mercado inmobiliario. Si se el antiguo modelo del BNH/SFH beneficiaba a los grupos capitalistas constructores y las capas de mayores rendimientos de la población, el nuevo modelo, aún en constitución, puede significar un movimiento más intenso en dirección a la formación de ciudades más fragmentadas y segregadas, pues, cuanto más grande es el control de la producción de viviendas por la lógica del mercado, mayor será el nivel de fragmentación del espacio y de segregación socio-espacial en la ciudad, ya que solo los que pueden pagar tendrán acceso irrestricto a los mejores territorios en lo urbano.

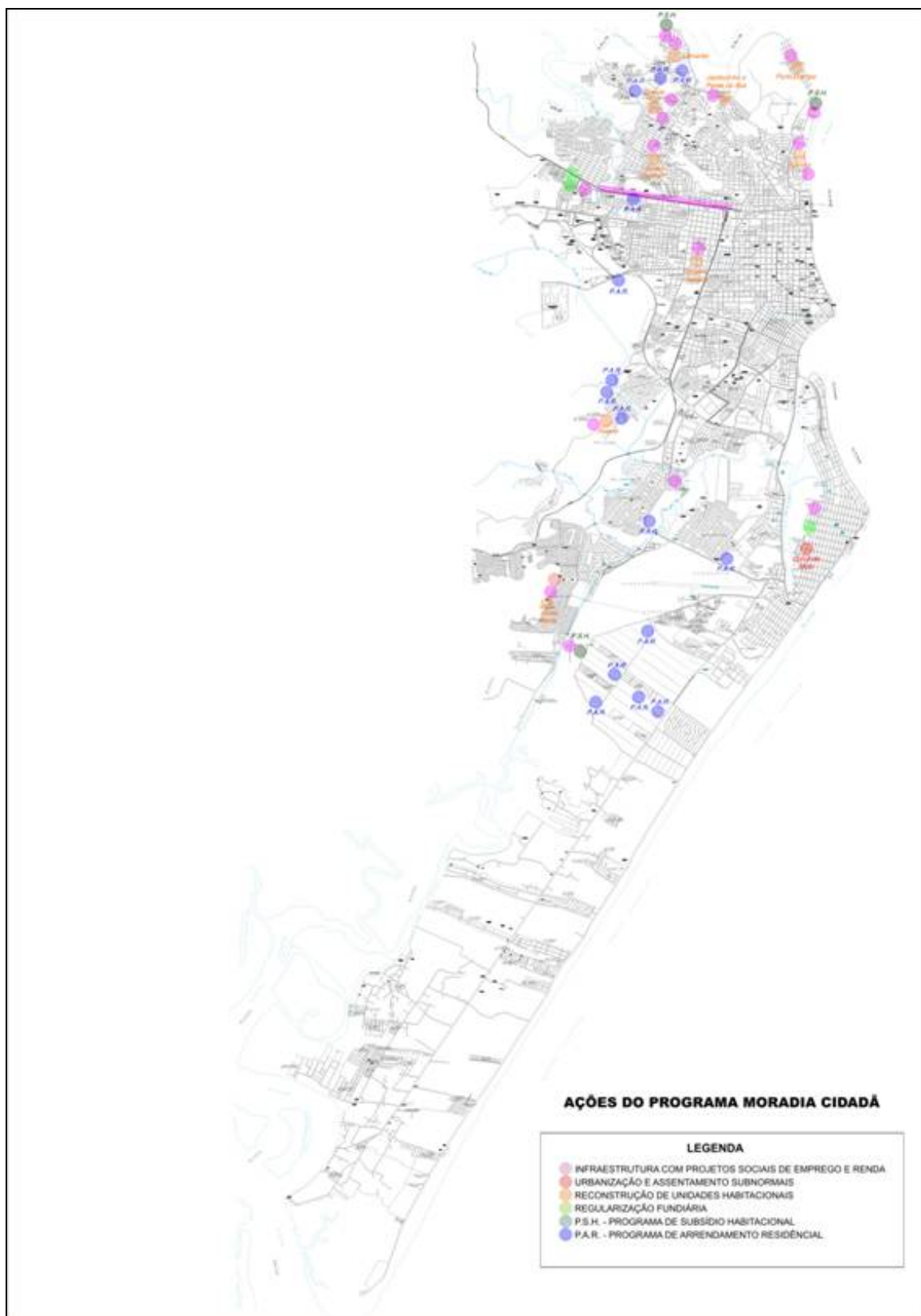
En el gobierno de Fernando Henrique Cardoso (1995 – 2002), tuvo inicio la discusión de la cuestión de la vivienda de forma articulada a la política urbana y de saneamiento ambiental, cuyo propósito era combatir la formación de estoques de tierras con fines especulativos y enfatizaba las responsabilidades de estados e municipios en promover la construcción de casas baratas, como forma de urbanizar las favelas y áreas degradadas. Para la implementación de esta política fue creada la Secretaría de política Urbana vinculada al Ministerio de Planeamiento, lo cual instituyó algunos programas, como: *Habitar-Brasil*, *Pró-Moradia* y *Pró-Saneamiento* para el sector público y los *Programas Carta de Crédito Asociativa* y *Carta de Crédito Individual*, para las personas físicas y asociaciones y, *el Apoyo a la Producción*, para el constructor – productor inmobiliario. En los casos presentados, ninguno atingió el objetivo principal de atender a las poblaciones de menor renta.

De acuerdo con la evolución de las políticas habitacionales implantadas a partir de 2003 con el gobierno Luis Inácio Lula da Silva, que creó el Fondo Nacional de la Vivienda de Interés Social que articuló políticas y programas en los tres niveles de gobierno, el Ayuntamiento de Aracaju empezó a realizar grandes operaciones de construcción de viviendas distribuidas y fragmentadas en el tejido urbano de la ciudad. Estas operaciones fueron basadas en el diagnóstico realizado por el Plan Estratégico Municipal de Asentamientos Subnormales (PEMAS), que también hizo parte del Programa de Presupuesto Participativo implantado desde el año 2001.

Como resultado encontrado a través del trabajo de la Secretaria de Planeamiento del Municipio, el déficit de viviendas en la ciudad era de 23.751 viviendas, divididas en por tipo de área de risco o área insalubre, ocupación de área de preservación o pública, viviendas construidas de cartón, viviendas que necesitaban de mejoras y los *cortiços* que necesitaban ser removidos del área central e peri-central[32].

De esa forma fueron realizados a través del Programa Moradia Cidadã en Aracaju, desde 2001 acciones destinadas a familias de bajos ingresos, como reconstrucciones de unidades habitacionales, reglamentación fundiaria y programa de arrendamiento residencial. Los otros programas, de implantación de infraestructura con proyectos sociales de empleo y renta, urbanización de asentamientos subnormales y programa de subsidio habitacional fueron y, aún están, destinados a la demanda no solvente de la sociedad aracajuana, conforme se puede ver en la figura 3.

Figura 3
Aracaju. Distribución de los Programas Sociales de viviendas, 2004.



Fonte de Dados: Prefeitura Municipal de Aracaju, Seplan, 2004.

A modo de conclusão

En un primer análisis, las políticas urbanas destinadas a resolver el problema del déficit de viviendas, particularmente en Aracaju, coloca en jeque el papel del Estado en el proceso de producción del espacio, que además de responsabilizarse por el flujo inmigratorio hacia Aracaju y su periferia inmediata, actúa como agente inmobiliario y no como mediador de los conflictos urbanos decurrentes de su propia acción política.

Así, observase un gran descompaso entre la política de viviendas y el ritmo de crecimiento de la economía urbana

e infraestructural de la ciudad, no solo en términos de abastecimiento de agua, saneamiento, escuelas, sino en lo que dice respecto a las actividades productivas, o sea, en la generación de puestos de trabajos para solventar las deficiencias, incluso de viviendas de la población. Antes de todo, se puede afirmar que los programas de construcción de viviendas promovidos por el poder público se constituye en un gran equívoco y, al contrario de lo que se planteaba, fomentó y aún fomenta es que o apareamiento y/ o la ampliación de las favelas continuaran a ocurrir, ya que en 2004 se contabilizaban 72 áreas de viviendas precarias dentro de los límites territoriales de Aracaju.

En este sentido, evaluamos que la especulación inmobiliaria y la propia política habitacional contribuyeron para ampliación de los flujos y reflujos intra-urbanos, cuando obligó las familias a adoptaren como recurso de acceso a la vivienda, la ocupación irregular del suelo urbano, generalmente en áreas de protección ambiental. Reedítase el proceso histórico de ocupación del sitio urbano proyectado de la ciudad, con las capas más pobres y los menos favorecidos ocupando, primordialmente, los pantanos, alagados y las áreas de manglares de Aracaju.

De forma general, el déficit de viviendas continua existiendo como resultado del modelo económico concentrador y excluyente, que se alimentando de la desigualdad social, de la disparidad de la renta, de los bajos ingresos de la mayoría, del desempleo o subempleo, traslada la población de bajo poder adquisitivo hacia áreas periféricas de la ciudad, e impone la infravivienda a las familias más pobres como recurso último para atender sus necesidades básicas.

En síntesis, la construcción de conjuntos habitacionales en las áreas de periferia urbana, yuxtapuestos a los procesos de “favelización”, además de ampliar el desequilibrio ambiental urbano, delinea otros factores que contribuyen para una lectura de las desigualdades sociales, mucho más ancha que la pobreza y la segregación en el espacio, demuestra la verdadera exclusión de los derechos ciudadanos y al confort urbano. Hecho que, expresa un escenario de difícil intervención para su mejora, y que desafía nuevas formas de pensar y de intervenir en la ciudad.

Notas

[1] DUARTE, Aloisio Capdeville. Aracaju e sua região. *Boletim Geográfico*, Ano 30, número 220, Rio de Janeiro: IBGE, 1971, p. 97.

[2] IBGE, *Censos Demográficos de Sergipe*, 1950, 1960, 1970, 1980.

[3] MARICATO, E. (Org.) *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Omega, 1982, p. 50.

[4] CORREA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1990, p. 24.

[5] Véase H. CAPEL, *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona: Los Libros de la Frontera, 1975, p. 136.

[6] LEFEBVRE, Henri. *A reprodução das relações de produção*. Porto: Escorpião, 1973, p. 21.

[7] Véase a este respecto las obras de ALTHUSSER, Louis. *Aparelhos ideológicos do Estado*. Rio de Janeiro: Grall, 1987; CASTELLS, Manuel. *La cuestión urbana*. Madrid, Siglo Veinteuno Editores, 1974; e LOJKINE, Jean. *O Estado e a questão urbana* São Paulo: Martins fonte, 1981. (*L'état, le marxisme et l'urbaine*. Paris: PUF, 19776).

[8] Véase en “Gramsci e o Estado” En.: CARNOY, Martín. *Estado e Teoria política*. Campinas: Editora Papirus, 1986, pp. 89-117.

[9] OLIVEIRA, Francisco de. O Estado e o urbano no Brasil. *Revista Espaço e Debates*. n° 6, São Paulo: 1982. p. 52.

[10] DAVANZO, A. M. Q. *O Estado e o capital mercantil urbano na urbanização paulista 1970-80*. Convênio Secretaria de Economia e Planejamento do Estado de São Paulo/Fundação Economia de Campinas – Instituto de Economia, UNICAMP, 1990, p. 114.

[11] CORRÊA, R. L. *O espaço urbano*. Série Princípios. São Paulo: Editora Ática, 1995, p. 26.

[12] ARANTES, O., VAINER, C. B. e MARICATO, E. *Cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis, RJ:

Vozes, 2000, p. 27.

<[13] VILLAÇA, Flavio, O que todo cidadão precisa saber sobre habitação. In. *Sociedade e Estado*, nº 16, São Paulo: 1986, p. 63 - 64.

[14] MELO, Marcus André B. C. de. Políticas públicas e habitação popular, Continuidade e ruptura, 1979 - 1988. In.: *Revista de Arquitetura e Urbanismo*, n. 2, Salvador: UFBA, 1989, p. 37-59.

[15] CEHOP/SE – Companhia estadual de Habitação e obras públicas, produção de habitações. Assessoria de Desenvolvimento estratégico – tipos de programas, 2002.

[16] TELES, E. S. R., *A primazia de Aracaju*, Cadernos Sergipanos de Geografia, 1978. (Monografia de Especialização Latu Sensu em Geografia Aplicada ao Planejamento, Universidade Federal de Sergipe, 1978).

[17] MENEZES, A. V. C. de, *Organização do espaço periférico de Aracaju*, Cadernos Sergipanos de Geografia, 1983. (Monografia de Especialização Latu Sensu em Geografia Aplicada ao Planejamento, Universidade Federal de Sergipe, 1983).

[18] MERLIN, P. *La croissance urbaine*. Paris: Puf, 1994, p. 40.

[19] DANTAS, Maria da Conceição S.S., A dinâmica das construções em Aracaju: determinantes e implicações. In. RIBEIRO, Luis Cesar de Queiroz e LAGO, Luciana Correia. *Acumulação urbana e a Cidade. Impasses e limites da produção capitalista da moradia no Brasil*. Rio de Janeiro: IPPUR/ UFRJ, 1992, p. 203.

[20] LOUREIRO, Katia Afonso S, *A trajetória urbana de Aracaju, em tempo de interferir*, Aracaju: INEP, 1983, p. 73.

[21] ESTADO DE SERGIPE, Secretaria de Estado e Planejamento e Instituto de Economia e Pesquisas de Sergipe, 1992.

[22] LEFEBVRE, H. *De lo rural a lo urbano*. Barcelona: Ediciones Península, 1971, p. 176-178.

[23] Neuza Maria Góis Ribeiro discute hasta 1985 las transformaciones del espacio urbano de Aracaju llevándose en consideración el numero de licencia, construcciones y intentando crear una tipología del uso del suelo Aracajuano.

[24] CAMPOS, Antonio Carlos. *Espaço intra-urbano: Autonomia, dependencia, espaços de divergências*. Monografia de Graduação, Bacharelado em Geografia. Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão: DGE, 1993.p.70.

[25] VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 1998, p. 225.

[26] CORRÊA, R. L. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1989, p. 73.

[27] Para profundizar sobre el asunto, ver en CAPEL, Horacio. *La morfología de las ciudades. I Sociedad, cultura y paisaje urbano*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2002, Capitulo 12. y *La morfología de las ciudades. II Aedes facere: técnica, cultura y clase social en la construcción de edificios*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2005, Capitulo 3.

[28] FRANÇA, Vera Lúcia Alves. *Aracaju: Estado e metropolização*. São Cristóvão: Editora da UFS, 1999, p. 69.

[29] CASTRO, Carolina Maria Pozzi de. *A explosão do autofinanciamento na produção da moradia em São Paulo nos anos 90*. Tese de Doutorado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU): USP, São Paulo, 1999.

<[30] Momento que termina el dominio militar y se instaura en el país un nuevo período de redemocratización y apertura política basada en elecciones directas para todos los niveles de la organización pública.

[31] CARDOSO, A. L. *Municipalização da política habitacional. Uma avaliação da experiência brasileira recente*. Rio de Janeiro: IPPUR/ UFRJ, 1999, p. 5.

[32] SEPLAN. Secretaria de Planejamento do Município de Aracaju. Relatório do PEMAS. Aracaju: 2001.

Referencias Bibliográficas

AZEVEDO, Sergio de. Vinte e dois anos de política de habitação popular (1964/ 1986): criação, trajetória e extinção do BNH. In.: *Revista de Administração Pública*. Rio de Janeiro, v. 22, nº. 4, 1988.

BONDUKI, N. *Origens da habitação social no Brasil*. São Paulo: Estação Liberdade, 1999.

BOTELHO, Adriano. *O financiamento e a financeirização do setor imobiliário: Uma análise da produção do espaço e da segregação sócio-espacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo*. (Tese de doutorado) Programa de Pós – Graduação em Geografia Humana, USP, 2005.

CAMPOS, Antonio Carlos, *Espaço intra-urbano: autonomia – Dependência – Espaço de Divergências*. São Cristóvão: CEA V/ UFS, 1998.

CAPEL, Horacio. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español, *Revista de Geografía*, vol. VII, nº 1-2, Universidad de Barcelona, p. 19-56. 1974

CAPEL, Horacio. *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona: Los Libros de la Frontera, 1975, p. 136. Disponible en <http://www.ub.es/geocrit/LibrosElec/Capel-Capitalismo.htm>

CARDOSO, A L. *Municipalização da política habitacional. Uma avaliação da experiência brasileira recente*. Rio de Janeiro: IPPUR/ UFRJ, 1999.

FRANÇA, Vera Lucia Alves. *Aracaju: Estado e Metropolização*. São Cristóvão: Editora UFS, 1999.

HALL, Peter. *Cidades do Amanhã: uma historia intelectual do planejamento e projeto urbanos no século XX*. São Paulo: Editora Perspectiva, 1995.

LEFEBVRE, Henri. *A vida cotidiana no mundo moderno*. Lisboa: Ulisséia, 1968.

MELO, Marcus André B. C. Classe, burocracia e intermediação de interesses na formação da política de Habitação. In: *ESPAÇO & DEBATES*, nº. 24, Ano VIII., São Paulo: NERU., 1988.

RIBEIRO, L. C. Q. *Dos cortiços aos condomínios fechados – as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

RIBEIRO, Neuza Maria Góis. *Transformações do Espaço urbano: o Caso de Aracaju*. Recife, Massangana, 1989.

TOURAINÉ, A. *Palavra e Sangue*. Campinas: Hucitec, 1989.

VALLADARES, Lícia do Prado. (org). *Repensando a urbanização no Brasil*. Série Debates urbanos, nº. 3, Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1991.

VILLAÇA, Flavio. *O que todo cidadão precisa saber sobre habitação*. São Paulo: Global, 1986.

© Copyright Antonio Carlos Campos, 2007

© Copyright Scripta Nova, 2007

Ficha bibliográfica:

CAMPOS, Antonio Carlos. Los viejos espacios y las nuevas producciones: la provisión de viviendas para la demanda no solvente en la ciudad de Aracaju. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2007, vol. XI, núm. 245 (29). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-24529.htm>> [ISSN: 1138-9788]

[Volver al índice de Scripta Nova número 245](#)

[Volver al índice de Scripta Nova](#)



[Menú principal](#)